



Güémez

Gobierno Municipal

2024-2027
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LEGISLATURA 66
OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
10 SEP 2026

HORA 12:54 hrs
ANEXO Acta de Cabildo Cert y sus
RECIBE Raúl García



Tamaulipas

Gobierno del Estado

Mpio. de Güémez, Tamps., a 10 de septiembre del 2026

Dependencia: Presidencia Municipal

Número de Oficio: **MGT/PM/070/2026**

Asunto: El que se Indica

"2026. Año de Margarita Maza"

DIP. LUCERO DEOSDADY MARTÍNEZ LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente y de conformidad con las facultades que otorga el artículo 15 fracción VIII, IX de la Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas y en cumplimiento al artículo 74 de la misma ley, me permito remitir en forma impresa y en (USB) el Proyecto de Valores Unitarios de suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y de demérito, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de Güémez, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2027, mismo que fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo del día 28 de Agosto del 2026 a las 10:00 hrs y según consta en el acta Vigésima Sesión Extraordinaria en su punto número 4.

Sin otro particular por el momento y cumpliendo con la normatividad me despido de usted enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE

JOSÉ LORENZO MORALES AMARO
PRESIDENTE MUNICIPAL.


PRESIDENCIA
MUNICIPAL
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ,
TAMAULIPAS
2024 - 2027

C.c.p. Archivo.
JLMA/mgam/gpa

R. AYUNTAMIENTO DE GÜÉMEZ, TAMPS - ADMINISTRACIÓN 2024-2027

Palacio Municipal, Calle 9 Juárez Esquina # 172, Zona Centro, C.P. 87230

Güémez, Tamaulipas. Tel. 835.32.4.10.51 y 835.32.4.10.31

<http://www.guemez.gob.mx> e-mail: alcaldiaгуemez@gmail.com



INGENIERO MAURICIO GUADALUPE ARCOS MELÉNDEZ SECRETARIO DEL
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS,
CON LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 68 FRACCIÓN IV DEL
CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE, HACE CONSTAR Y: -----

-----**CERTIFICA**-----

LA PRESENTE COPIA QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTA MENTE CON SU
ORIGINAL DE LA VIGESIMA EXTRAORDINARIA, DE LA ADMINISTRACIÓN
2024-2027, MISMA QUE SE TUVO A LA VISTA PARA CONSTANCIA LEGAL LA
CUAL CONSTA DE TRECE FOJAS ÚTILES Y COTEJADAS DE UNA SOLA SUS
CARAS. -----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN GÜÉMEZ, TAMAULIPAS, A
LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTISEIS. -----



ATENTAMENTE

MAURICIO GUADALUPE ARCOS MELÉNDEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ,
TAMAULIPAS
2024 - 2027



VIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS 2024 – 2027.

En la Cabecera Municipal de Güémez, Tamaulipas, siendo las 10 horas con 00 minutos del día 28 de agosto del año dos mil veintiséis, reunidos en el lugar que ocupa la Sala de Cabildo en el Palacio Municipal, para celebrar la Vigésima Sesión Extraordinaria, lo anterior de conformidad en las disposiciones establecidas en los Artículos 42, 43, 44 y demás relativos en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas vigente, así como los Artículos 1, 2, 3, 4, y demás disposiciones aplicables del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Güémez, Tamaulipas, en vigor. Bajo lo siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Apertura de Sesión.
2. Pase de Asistencia.
3. Declaración de Quorum Legal.
4. Propuesta para su análisis y en su caso aprobación del Proyecto mediante el cual se aprueban los VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así



como de los predios rústicos del Municipio de Güémez, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2027.

5. Desahogo de Asuntos Generales.
6. Clausura de la Sesión.

DESARROLLO DE LA SESIÓN DE CABILDO.

PUNTO NÚMERO UNO: Apertura de Sesión.

En el uso de la palabra **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal da la bienvenida a los integrantes del Honorable Cabildo. Instruye a **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento, para que continúe con el punto del Orden del Día.

PUNTO NÚMERO DOS: Lista de Asistencia.

En el uso de la palabra el Secretario de Ayuntamiento, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, procede a pasar lista de asistencia.

Presidente Municipal	José Lorenzo Morales Amaro
Síndico Municipal	San Juana Fonseca Calderón
Primer Regidor	Omar Estrada Sánchez
Segundo Regidor	Minerva Tovar González

Página 2 de 13

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]



Tercer Regidor

Ma. Amalia Montoya Estrada

Cuarto Regidor

Margarita Balderas Saldierna

Quinto Regidor

Claudia Sarahi Rivas Mendoza

Sexto Regidor

Juan Francisco Barrón Olvera

El Secretario del Ayuntamiento, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, que se encuentran presentes la Síndico Municipal, las Regidoras y Regidores que integran este Honorable Cabildo.

PUNTO NÚMERO TRES: Declaración de Quórum Legal.

Llevado a cabo el pase de lista por parte del Secretario del Ayuntamiento, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, que se encuentran presentes la totalidad de los miembros que integran este cuerpo edilicio, existiendo por lo tanto Quórum Legal para el desarrollo de esta Vigésima Sesión de Cabildo Extraordinaria.

En uso de la palabra el Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, declara instalada la Vigésima Sesión Extraordinaria de este Honorable Cabildo y que serán legalmente validos los acuerdos que en ella se tomen.

Página 3 de 13

R. AYUNTAMIENTO DE GÜÉMEZ, TAMP. - ADMINISTRACIÓN 2024-2027

Palacio Municipal, Calle 9 Juárez Esquina # 172, Zona Centro, C.P. 87230

Güémez, Tamaulipas. Tel. 835.32.4.10.51 y 835.32.4.10.31

<http://www.guemez.gob.mx> e-mail: alcaldiaguemez@gmail.com

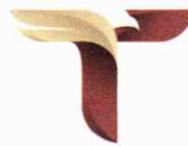




PUNTO NÚMERO CUATRO: Propuesta para su análisis y en su caso aprobación del Proyecto mediante el cual se aprueban los VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de Güémez, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2027.

Como siguiente punto del orden del día, y a efecto de dar cumplimiento al artículo 74 de la **Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas**, el Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, tiene a bien proponer con la finalidad de no afectar la economía de los poseedores de predios en el Municipio y presentar al Congreso del Estado para su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso, por lo que se pone a consideración de este órgano edilicio, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS



PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE GÜEMEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2027**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Güémez**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.



COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demérito

6 metros lineales.	0.95
5 metros lineales.	0.90
4 metros lineales.	0.85
3 metros lineales.	0.80
2 metros lineales.	0.70
1 metro lineal.	0.60

B) PREDIOS CON FRENTE MENOR DE UN METRO E INTERIORES: Factor de demérito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demérito

40 metros lineales.	0.90
45 metros lineales.	0.85
50 metros lineales.	0.80
60 metros lineales.	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.80

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor de 500 m² : 0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial (en todas las zonas)	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.25



REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO.- Es aquella en la cual la construcción, además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos, pero continúa siendo habitable, aun cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO.- Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

II. PREDIOS SUBURBANOS

LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m² expresados en pesos: valor por m².

9100	Suburbano	\$ 40.00
9200	Suburbano	\$ 30.00
9300	Suburbano	\$ 20.00
9400	Suburbano	\$ 15.00

Valores unitarios expresados en pesos por m² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	Ubicación buena	\$ 50.00 por m ²
	Ubicación regular	\$ 25.00 por m ²
	Ubicación mala	\$ 10.00 por m ²



La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Cinegético	\$ 30,000.00
Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2ª de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3ª de 8 a 16 has. x U.A.	\$ 1,000.00
Fruticultura / perenes	\$ 25,000.00
Cerril	\$ 500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN: FACTOR

Excelente	1.15
Favorable	1.00
Regular	0.90
Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Mínima	1.00
Moderada	0.90



Severa	0.75
--------	------

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
--------------------------------	-------------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

Artículo 2°. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3°. Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

José Lorenzo Morales Amaro, Presidente Municipal, gira instrucciones al Secretario del Ayuntamiento para que le someta a consideración ante este Honorable Cabildo.

En uso de la palabra **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento, expresa que, para dar cumplimiento a la instrucción de **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal, pone a consideración de este Honorable Cabildo la propuesta para su análisis y en su caso aprobación del Proyecto mediante el cual se aprueban los **VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de Güémez, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2027.

Solicitando a quienes estén a favor de la propuesta manifestarlo levantando la mano.



Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez, Secretario del Ayuntamiento, informa a José Lorenzo Morales Amaro, Presidente Municipal que la propuesta **FUE APROBADA POR UNANIMIDAD** por este cuerpo colegiado.

PUNTO NUMERO CINCO: Desahogo de Asuntos Generales.

Sin asuntos generales por tratar.

PUNTO NUMERO SEIS: Clausura de la sesión.

En uso de la palabra el **C. José Lorenzo Morales Amaro**, clausura la sesión de la siguiente manera: siendo las 10 horas con 40 minutos del día 28 de agosto del año dos mil veintiséis, y una vez agotados los puntos del Orden del día se da por clausurada esta sesión extraordinaria, firmado quienes estuvieron presentes -----


José Lorenzo Morales Amaro
Presidente Municipal


Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez
Secretario del Ayuntamiento

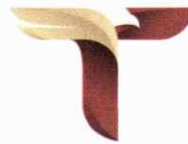

San Juana Fonseca Calderón
Síndico Municipal


Omar Estrada Sánchez
Primer Regidor

Página 12 de 13



Güémez
Gobierno Municipal
2024 - 2027



Tamaulipas
Gobierno del Estado

Minerva Tovar

Minerva Tovar González
Segundo Regidor

Ma. Amalia Montoya Estrada

Ma. Amalia Montoya Estrada
Tercer Regidor

Margarita Balderas

Margarita Balderas Saldierna
Cuarto Regidor

Claudia Sarahi Rivas

Claudia Sarahi Rivas Mendoza
Quinto Regidor

Juan Francisco Barrón Olvera

Juan Francisco Barrón Olvera
Sexto Regidor



Güémez
somos *todos*